

# שאלות שכיחות בנושא מס ריבוי דירות

1. מי חייב במס ריבוי דירות?

החוק קובע כי חייב במס הוא יחיד שהוא בעלים של מספר דירות מגורים, ששיעור הבעלות שלו בהן הוא 249% או יותר.

2. מה קובע החוק במקרה שיש דירות בבעלותי ודירות בבעלות בן/בת זוגי או ילדי שעד גיל 18?  
החוק קובע כי יראו בן זוג (למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד) וילדיהם עד גיל 18 כתא משפחתי אחד וזאת גם אם נקבעה הפרדה רכושית ע"פ חוק או הסכם. לפיכך ימנו את כל דירות בני התא המשפחתי ביחד ובהתאם תיקבע החבות במס.

3. מהי בעלות בדירה?

בעלות היא כל זכות במקרקעין המהווים דירת מגורים כולל: בעלות, חכירה העולה על 25 שנים, הרשאה להשתמש במקרקעין שניתן לראות בה מבחינת תכנה בעלות או חכירה (והכל בהתאם להגדרת זכות במקרקעין שבחוק מיסוי מקרקעין).

4. מה תיחשב דירת מגורים?

דירת מגורים היא דירה או חלק ממנה שבנייתה הסתיימה, הנמצאת בישראל או באזור (ע"פ ההגדרה שבסעיף 16א(א) לחוק מיסוי מקרקעין והיא מיועדת למגורים ע"פ טיבה או לפי תכנית בניין עיר שחלה עליה או שמשמשת למגורים.

5. האם דירה שרכשתי מקבלן / קבוצת רכישה תיחשב דירת מגורים?

דירה שנרכשה מקבלן / במסגרת קבוצת רכישה ובנייתה טרם הסתיימה אינה נחשבת כדירת מגורים לעניין החוק. ביום בו תסתיים בנייתה תהפוך לדירת מגורים.

6. האם כל דירה נחשבת כדירה בבעלותי?

החוק מונה רשימה של דירות בעלי מאפיינים מיוחדים שלא ימנו על דירותיו של היחיד לעניין החוק (לדוגמא: דירת מגורים המהווה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה, דירת מגורים המושכרת למגורים בשכירות שחוק הגנת הדייר חל עליה ועוד).  
הרשימה המלאה של הדירות אשר לא תחשבנה כדירות מגורים לצורך החוק מופיעה בסעיף 120 לחוק מס ריבוי דירות.

7. האם בעלות בחלק מדירה נמנה על דירותיי?

כן, גם חלק בבעלות בדירה נספר כדירה לעניין החבות במס. החיוב במס יתחשב בחלק שבבעלות.

8. ככל אני בעל מניות בחברה שבבעלותה דירה, האם הדירה תחשב בבעלותי או בבעלות החברה?

מי שיש לו זכות באיגוד (כגון חברה) הכוללת את הזכות לקבלת נכסי האיגוד בעת פירוקו או הזכות לקבל רווחים והאיגוד הינו איגוד מעטים (כהגדרתו בחוק – ככלל איגוד שאין לציבור עניין ממשי בו ושהוא בשליטתו של עד 5 בני אדם) הרי שהדירה תחשב בבעלות בעל המניות ע"פ חלקו באיגוד וזאת לעניין חוק מס ריבוי דירות.

9. כיצד מחושב המס?

חייב במס יקבע מהן שתי הדירות מתוך סך דירותיו לגביהן הוא מבקש שלא יקבע חיוב. יתר הדירות יחויבו במס באופן הבא:

לגבי כל דירה יחושב "הסכום הקובע" שהוא תוצאה של נוסחה הקבועה בחוק שמביאה בחשבון את שטח הדירה, מיקומה, מדד כלכלי חברתי ומדד פריפריאלי שמפורסמים ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה והמרכז למיפוי ישראל.

הסכום הקובע לדירה יוכפל בשיעור מס של 1% לשנת מס מלאה ובחלק שיש לחייב בבעלות בדירה. סכום המס לחיוב לא יעלה על 18,000 ₪ לדירה.

כדי לחשב את הסכום הקובע לדירה והמס ניתן להשתמש במחשבון ייעודי שנמצא באתר רשות המסים – [לחץ כאן לכניסה למחשבון](#).

**דוגמאות:**

יחיד שהוא בעלים של 3 דירות והסכום הקובע לדירה החייבת הוא 1,500,000 ₪ והחלק שבבעלותו הוא 100% ( $15,000 = 100\% * 1\% * 1,500,000$ ) - חייב במס בסך 15,000 ₪.

יחיד שהוא בעלים של 3 דירות והסכום הקובע לדירה החייבת הוא 2,000,000 ₪ והחלק שבבעלותו הוא 100% ( $20,000 = 100\% * 1\% * 2,000,000$ ) - בשל תקרת החיוב, החיוב במס הוא בסך 18,000 ₪ בלבד.

10. כיצד אחויב אם אמכור דירה/ארכוש דירה במהלך השנה?

אם נמכרת דירה או נרכשת דירה במהלך שנת המס ע"י החייב במס, החיוב יהיה לפי החלק היחסי מהשנה שבה הדירה הייתה בבעלות החייב.

11. האם יש פטורים מחיוב במס?

החוק קובע כי אם סך כל ה"סכום הקובע" של כל דירות החייב למעט דירה אחת בעלת הסכום הקובע הגבוה ביותר הוא עד 1,150,000 ₪ יינתן פטור מהמס (עדיין חייב בהגשת הצהרה). (להלן: "חייב במס שהוא פטור").

אם הסכום האמור הוא ביו 1,150,000 ₪ ועד 1,400,000 ₪ יהיה חיוב מס חלקי (מתואם יחסי בהתאם למנגנון החישוב שנקבע בחוק). כדי לבדוק זכאות לפטור/חיוב חלקי ניתן להשתמש במחשבון ייעודי שנמצא באתר רשות המסים – [לחץ כאן לכניסה למחשבון](#).

12. האם מכירת דירה במהלך שנת 2017 מקנה הטבות כלשהן?

בחוק ובתקנות הנלוות נקבע כי חייב במס (כאמור כולל תא משפחתי) שימכור את אחת מדירותיו מיום 1/1/2017 ועד 1/10/2017 (ולגבי סעיף 3 להלן – עד 30/12/2017) ויעמוד בתנאים המפורטים יוכל לקבל את ההטבות הבאות:

1. פטור ממס ריבוי דירות על חלק השנה שהדירה הנמכרת הייתה בבעלותו (לגבי דירה אחת מדירותיו כפי שיבחר).
2. מענק בגובה מס השבח ולא יותר מ- 85,000 ₪ ואם היה חייב במס שהוא פטור כאמור לעיל אזי יקבל מענק בגובה מחצית מס השבח ולא יותר מ- 15,000 ₪.
3. יוכל לקבל אישור להפקדת כספי התמורה בקופת גמל להשקעה עד 31/12/2017 ולא יותר מ- 2,500,000 ₪

**כאמור, לכל הטבה ישנם תנאים המפורטים בחוק (ולגבי המענק גם בתקנות).**

לצורך קבלת ההטבות יש למלא ולהעביר לרשות המסים את טופס 7202 – מכירת דירה ע"י חייב במס ריבוי דירות (בקשה לקבלת פטור ממס ריבוי דירות, מענק ואישור הפקדה בקופת גמל, [לחץ כאן לכניסה לטופס](#)).

13. האם חלה חובת הצהרה לחייב במס?

החוק קובע כי בשנת המס 2017 החייב במס (כולל חייב במס שהוא פטור כאמור לעיל) חייב בהגשת הצהרה על כלל דירותיו, הסכום הקובע לכל דירה, החלק בבעלות וסכום המס. את ההצהרה לשנת 2017 יש להגיש עד ליום 31/3/2017. בשלב הראשון תוגש ההצהרה על גבי טופס 7201 – הצהרה על ריבוי דירות לשנת 2017, [לחץ כאן לכניסה לטופס](#).

משנת המס 2018 רשות המסים תשלח הודעות שומה בהתבסס על ההצהרה לשנת 2017 ואין צורך בהגשת הצהרה, לגבי מי שהגיש הצהרה בשנת 2017.

מי שלא הגיש הצהרה, כאמור, אינו פטור מהגשת הצהרה לכל אחת משנות המס הבאות ועל אי הגשת הצהרה בכל שנה יוטלו קנסות כחוק. המס שיגבה מהחייב במקרה זה יכלול גם ריבית והצמדה.

יש להקפיד ולהצהיר כחוק ובמועד ובכך להימנע פניה עתידית של הרשות להגשת הצהרה והטלת הקנסות כאמור.

14. האם חלה חובת הצהרה בעת שינוי בהיקף ו/או שטח דירותיי?

כל שינוי במצבת הדירות – מכירה או רכישה במהלך השנה מחויב בהגשת הצהרה כחוק בתוך 30 יום ממועד השינוי. כמו כן יש להצהיר על שינוי בשטח הדירה בסוף השנה.

15. מתי חלה חובת התשלום?

את המס יש לשלם בשני תשלומים – האחד עד ליום 30/6 והשני עד ליום 31/12 של שנת המס.

במקרה של תוספת מס לתשלום במהלך השנה כתוצאה משינוי במצבת הדירות תחול חובת התשלום של המס שנוסף בתקופה שמיום 31.5 ועד ליום 30.11 של אותה שנה עד 31/12 של אותה שנת מס (רק אם השינוי חל בתקופה שמיום 1/12 ועד 31/12 חובת תשלום המס שנוסף תהיה עד 30/6 של שנת המס הבאה).

16. האם אוכל להשיג על שומה שנקבעה לי ע"י רשות המסים?

על שומות לפי חוק מס ריבוי דירות חלים הליכי שומה בהתאם להליכים הקובעים לפי חוק מיסוי מקרקעין כולל הליך של השגה/ערר/ערעור ותיקון שומה, בשינויים המחויבים.

17. האם מס ריבוי דירות מהווה הוצאה מוכרת לצרכי מס?

מס ריבוי דירות **לא** מהווה הוצאה מוכרת.